

РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Л.А. Гузикова

Санкт–Петербургский государственный политехнический университет, guzikova@mail.ru

Равновесие на рынке ипотечного кредитования возникает как результат взаимодействия спроса и предложения и характеризуется определенными значениями объема кредитования и процентной ставки. В условиях сложной и масштабной жилищной проблемы ипотечное кредитование может быть признано имеющим социально–экономическую значимость только при выполнении следующих требований:

- объем кредитования достаточно велик, чтобы свидетельствовать о массовом стремлении населения к участию в ипотечных отношениях;
- процентная ставка по ипотечным кредитам достаточно низка для того, чтобы значительная часть населения имела возможность получить ипотечные кредиты и обслуживать их за счет текущих доходов. [1]

Таким образом, кредитные ресурсы, используемые кредитными организациями для выдачи ипотечных жилищных кредитов, должны обладать следующими характеристиками:

- объем, достаточный для удовлетворения заявок кредитоспособных заемщиков;
- стоимость, позволяющая установить процентную ставку по кредитам на уровне приемлемом для заемщиков, имеющим стабильные источники дохода не выше среднедушевого уровня;
- длительные сроки использования, сопоставимые со сроками предоставления ипотечных жилищных кредитов или превышающие их.

Важными представляются также динамические характеристики ресурсной базы – ее предсказуемость и устойчивость.

Российские банки, ориентированные на развитие и расширение своей деятельности в сфере ипотечного жилищного кредитования, в настоящее время сталкиваются с необходимостью привлечения ресурсов, обладающих перечисленными выше свойствами, и активно ведут поиск источников финансирования [2].

На рисунке 1 представлена структура пассивов российской банковской системы в целом. В их составе преобладают средства юридических лиц, которые не могут служить источником финансирования ипотечных кредитов, так как размещены на расчетных счетах. [3]

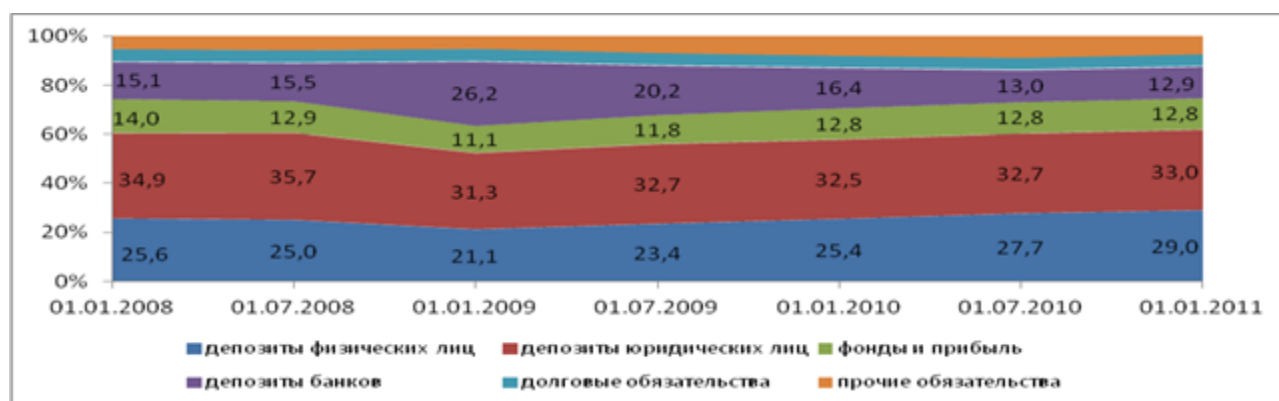


Рисунок 1 – Структура банковских пассивов в 2008—2010 гг., %

В таблице показаны основные инструменты привлечения кредитных ресурсов и их стоимость во второй половине 2006 года, когда объемы ипотечных жилищных кредитов, выдаваемых российскими банками, начали быстро расти.

Таблица – Источники кредитных ресурсов

Инструмент привлечения ресурсов	Цена привлечения, %
Депозиты населения (валютные)	5,0
Синдицированные кредиты крупнейшим российским банкам	6,0
Процент по рублевым облигациям крупнейших негосударственных коммерческих банков	8,0
Депозиты населения (рублевые)	10,0
Ставка рефинансирования ЦБ РФ	11,5
ИРО	Вознаграждение андеррайтера (до 6% от суммы размещения), комиссия аудиторов, юристов, затраты на road-show, комиссия торговой площадки (до 5 млн. долл.)

Наиболее дешевым источником являлись валютные депозиты населения, но их объем составлял и продолжает составлять небольшую часть от общего объема депозитов (рис. 2). Кроме того, несмотря на то, что более половины депозитов населения являются долгосрочными (рис. 3), сроки их размещения значительно меньше, чем необходимо для их использования для ипотечного. Следует также отметить высокую степень концентрации депозитов населения в группе крупнейших банков, а также то, что возможности наращивания этого источника ограничены склонностью населения к сбережению.

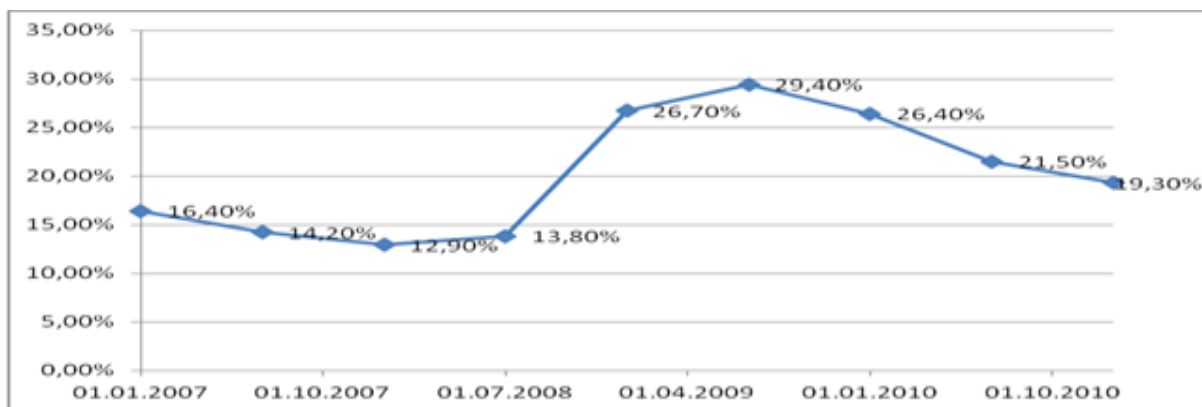


Рисунок 2 – Доля вкладов физических лиц, размещенных в иностранной валюте, %

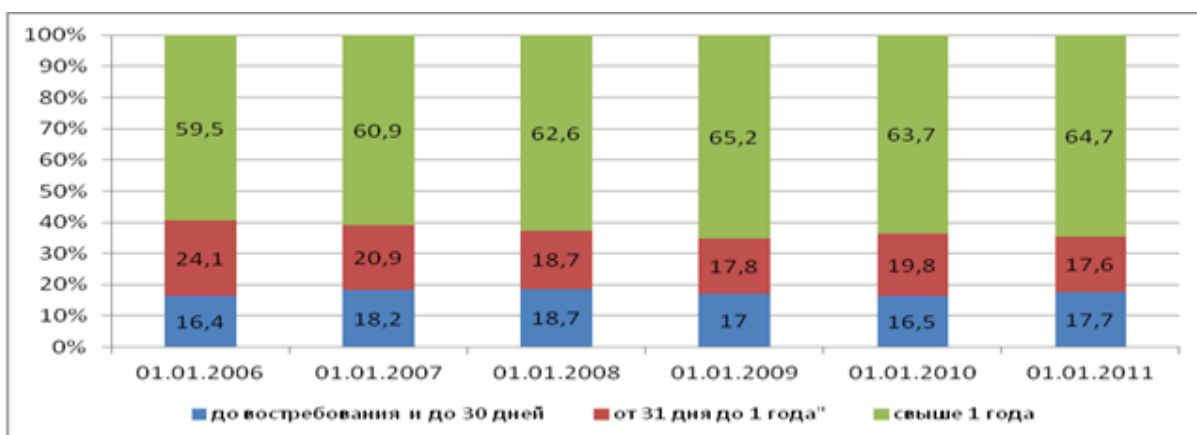


Рисунок 3 – Структура вкладов физических лиц по срокам размещения, %

В докризисных условиях основным источником финансовых ресурсов для российских банков служили заимствования за рубежом предпочтительным источником ипотечных кредитных ресурсов стали синдицированные кредиты крупнейших мировых банков, стоимость которых незначительно превышала ставку валютного депозита для физических лиц, секьюритизация ипотечных кредитов, проведение публичных размещений эмиссий ценных бумаг. Следует отметить, что эти возможности были доступны только крупнейшим российским банкам.

В частности, в апреле 2006 года Внешторгбанк привлек синдицированный кредит 17 зарубежных банков на сумму 600 млн. долл. по ставке LIBOR+0,375%. Эта премия за риск была самой низкой для трехлетних синдицированных кредитов российским заемщикам (если не учитывать заимствования Внешэкономбанка, специализированного государственного банка Российской Федерации). В том же месяце Газпромбанк получил кредит по ставке LIBOR+0,5% 25 банков на сумму 500 млн. долл. Кредит был организован банками ABN AMRO, The Bank of Tokyo–Mitsubishi UFJ, Ltd и Sumitomo Mitsui Banking Corporation Europe Ltd.

Эффективная процентная ставка по кредитам ниже, чем доходность облигаций, а по ряду характеристик синдицированные кредиты предпочтительнее облигационных займов. Так, объем раскрытия информации о заемщике при предоставлении синдицированного кредита согласуется между банками–кредиторами и банком–заемщиком и, как правило, оказывается меньше, чем требуется для публичного размещения ценных бумаг.

В 2007 году совокупный долг российских банков перед зарубежными банками превысил 130 миллиардов долларов, что составило около 15% от общей суммы пассивов российских банков.

В ходе кризиса потенциал зарубежных заимствований сократился, а стоимость межбанковского кредита выросла на 2–3%. В результате российские банки испытали дефицит ресурсов, необходимых для выдачи ипотечных кредитов и многие банки приняли решения свернуть свои ипотечные программы.

Потенциальным внутренним источником кредитных ресурсов могут служить средства пенсионных фондов и страховых компаний, однако их активы относительно ВВП к концу 2011 года со-

ставляли по 2.2%. Для сравнения укажем, что активы пенсионных и страховых компаний США в тот же период составляли 18 и 33% ВВП соответственно. Рост доходов и абсолютного объема внутренних частных накоплений посредством развития системы пенсионных фондов и страховых компаний способен обеспечить формирование долгосрочных ресурсов, а вывод этих ресурсов в систему ипотечного жилищного кредитования возможен через их инвестирование в ипотечные ценные бумаги.

Прибыль коммерческих банков также могла бы стать источником долгосрочных кредитных ресурсов, однако в настоящее время банки направляют прибыль не на увеличение капитала, а преимущественно на выплаты топ-менеджерам и дивиденды. Совокупный объем прибыли российских коммерческих банков в 2011 году составил 850 млрд. руб., что сопоставимо с совокупным объемом ипотечных жилищных кредитов, выданных в рамках российской системы ипотечного жилищного кредитования за все время ее существования.

Подводя итоги проведенного анализа можно констатировать, что в условиях сокращения доступа к зарубежным источникам кредитных ресурсов российская СИЖК располагает внутренним кредитным потенциалом в виде прибыли коммерческих банков и внешним потенциалом в виде средств страховой и пенсионной систем, однако степень использования этого потенциала крайне низка.

Литература:

1. Гузикова Л.А. Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов // Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика. Труды 13-й международной научно-практической конференции, СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2012
2. Маслов Д., Либкинд Н. Секьюритизация ипотечных кредитов: реалии и перспективы //Рынок ценных бумаг, №23 (278), 2004
3. www.cbr.ru – сайт Банка России